

SIERADZKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 5^B
tel. 043 826 65 50, fax 043 826 65 98
98-200 Sieradz, skr. 4
000820855

Statut Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

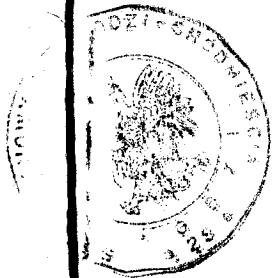
Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone na podstawie uchwały nr 12/WZ/2018 Walnego Zgromadzenia Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbytego w dniach 26, 27, 28, 29 i 30 czerwca 2018 r. w sprawie: uchwalenia zmian Statutu Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Członek Zarządu

mgr Małgorzata Leśnik

PREZES ZARZĄDU

mgr Stefania Gąsiorowska



Spis treści	§	str.
ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE	1-6	4-6
ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE	7-9	6-7
ROZDZIAŁ III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	10-28	7-28
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	11	11
B. Wpisowe, udziały i wkłady	12-17	11-14
a) wkłady na lokale z nowych inwestycji	14	13
b) wkłady na lokale – używane	15	13
c) wniesienie wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa	- skreślony	
d) postanowienia końcowe dotyczące wkładów	17	13-14
C. Prawa do lokali mieszkalnych w Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej	18-22	14 -19
a) spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych	18-20	14 -16
b) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego	21	17 -19
c) najem lokali mieszkalnych	22	19
D. Prawa do lokali o innym przeznaczeniu	23	19-20
a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – dotyczy praw istniejących na dzień zmiany ustawy	23	19-20
b) prawo odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu	23	20
c) najem lokali o innym przeznaczeniu	23	20
E. Ustanawianie praw i używanie lokali	24 -24 ⁵	20-25
a) budowa lokali	24 ¹	21-23
b) nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni	24 ²	23 -24
c) zamiana lokali	24 ³	24
d) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z pominięciem zasad wynikających z § 24 ²	24 ⁴	24-25
e) zasady używania lokali	24 ⁵	25
F. Opłaty za używanie lokali	25-27	25-27
F1. Rozliczanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	27 ¹	27-28
G. Wynajmowanie lokali oraz zasady doboru najemców	28	28
ROZDZIAŁ IV USTANIE CZŁONKOSTWA	29-34	28-29

ROZDZIAŁ V SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	35-46	29-32
A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	35-38	29-30
B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	39-42	30-31
C. Wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu	- skreślony	
D. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i wartości rynkowej prawa do lokalu	44-46	31-32
ROZDZIAŁ VI ORGANY SPÓLDZIELNI	47-78	32-49
A. Walne Zgromadzenie	48-56	33-41
B. Rada Nadzorcza	57-66	42-46
C. Zarząd	67-72	47-49
D. Zebrania Grup Członkowskich	- skreślony	
E. Rady Osiedli Spółdzielczych	- skreślony	
ROZDZIAŁ VII GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	79-83	49-51
ROZDZIAŁ VIII LUSTRACJA	84-85	52
ROZDZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE	86-88	52

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Spółdzielnia nosi nazwę Sieradzka Spółdzielnia Mieszkaniowa. Dopuszcza się stosowanie skróconej nazwy „SSM”.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Sieradz. Adres siedziby 98-200 Sieradz ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 5b.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni są: miasto Sieradz, miasta i gminy: Błaszki, Warta i Szadek. Spółdzielnia może prowadzić działalność także na terenie innych gmin.

§3

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych.

§4

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Dla realizacji celów i zadań Spółdzielnia:
 - 1) prowadzi działalność inwestycyjną, w tym w szczególności budowanie lub nabywanie budynków w celu:
 - a) ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3) zarządza nieruchomościami:
 - a) obowiązkowo, stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - b) może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami, współwłaścicielami nieruchomości.
 - 4) prowadzi dom kultury oraz inne formy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 5) prowadzi spółdzielcze pogotowie techniczne oraz grupy konserwatorów,
 - 6) może prowadzić inną działalność gospodarczą bezpośrednio związaną z celem działania Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której w pkt-cie 6 ust.2 tego paragrafu jest Rada Nadzorcza.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do organizacji gospodarczych, a także współdziałać na podstawie umów z właściwymi gminami lub organizacjami gospodarczymi i społecznymi, w szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych lub spółki prawa handlowego jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z celem działalności Spółdzielni.

5. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształcenia praw do lokali.

§5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 7) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
 - 8) budownictwo ogólne i inżynieria lądowa,
 - 9) telewizja kablowa i sieć internetowa,
 - 10) działalność społeczna.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie, nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie, nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) skreślony,
 - 4) budowanie, nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie, nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu członkom oraz osobom, niebędącym członkami Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
 - 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§6

Ilekrót w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

1. „**Spółdzielnia**” – rozumie się przez to Sieradzką Spółdzielnię Mieszkaniową;
2. „**statucie**” – rozumie się przez to niniejszy statut Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
3. „**Zarządzie**” - rozumie się przez to Zarząd Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
4. „**Radzie**” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
5. „**członku**” – rozumie się przez to członka Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
6. „**ustawie**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami;
7. „**lokalu**” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami;

8. „**Ustawie o ochronie praw lokatorów**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami;
9. „**lokalu o innym przeznaczeniu**” – rozumie się przez to lokal użytkowy, garaż lub lokal pomocniczy;
10. „**spółdzielczych prawach do lokali**” – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
11. „**wartości rynkowej lokalu**” – rozumie się przez to wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami;
12. „**ekspektatywie własności**” – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu rozszczenie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
13. „**osobie bliskiej**” - rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
14. „**opłatach**” – rozumie się przez to opłaty wymienione w art. 4 ustawy, a także czynsz wraz z opłatami niezależnymi oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu;
15. „**lokalu zamiennym**” – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni;
16. skreślony;
17. „**ustawie Prawo spółdzielcze**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami;
18. „**kodeksie cywilnym**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny z późniejszymi zmianami;
19. „**ustawie o własności lokalu**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami.

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE

§7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje w przypadkach przewidzianych w ustawie w art. 3 ust. 1 - 5.
2. W zakresie nieuregulowanym w ustawie, zasady i tryb przyjmowania członków do Spółdzielni określi Regulamin członkostwa w Spółdzielni.
3. skreślony
4. skreślony

§8

skreślony

§9

1. Właściciel lokalu, przystępujący do Spółdzielni, staje się jej członkiem z chwilą podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków przez Zarząd Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Deklaracja, podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, powinna zawierać jego imię i nazwisko, nr PESEL, datę urodzenia, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji, o ile został wskazany inny niż adres zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, nr

- REGON, adres do korespondencji, o ile został wskazany inny niż siedziba osoby prawnej, informację jakiego lokalu dotyczy przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Członek zobowiązany jest zgłaszać w Spółdzielni, w formie pisemnej, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji, w terminie 14 dni od daty ich zaistnienia, pod rygorem skutków określonych w § 10 ust. 2 pkt 8 statutu.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
 4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
 5. Skreślony
 6. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zgodnie z wymogami art. 30 ustawy prawo spółdzielcze, zawierający dodatkowe informacje dotyczące daty urodzenia, zaległych zobowiązań z tytułu opłat. Zawartość informacji stanowi zbiór uporządkowany według lokalizacji (budynek, nieruchomość, osiedle) zawierający dane dotyczące zadłużeń przekraczających jednomiesięczny wymiar opłat, aktualizowany w cyklu dwumiesięcznym na ostatni dzień drugiego miesiąca cyklu.

ROZDZIAŁ III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§10

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych;
 - 3) prawo do udziału osobiście bądź przez pełnomocnika w Walnym Zgromadzeniu członków oraz prawo żądania zwołania tego Zgromadzenia. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności w Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć wyłącznie poprzez swoich przedstawicieli ustawowych;
 - 4) prawo do otrzymania zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w sposób wskazany w statucie;
 - 5) prawo do przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni i zapoznawania się z własnymi aktami członkowskimi;
 - 6) prawo do uczestniczenia w działaniach samorządu spółdzielczego;
 - 7) prawo do korzystania z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię;
 - 8) prawo do zgłaszania projektów uchwał (popartych przez co najmniej 10 członków) i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia – w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części;
 - 9) prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części;
 - 10) skreślony
 - 11) prawo do zaskarżenia do Sądu uchwał organów Spółdzielni w przypadkach opisanych w §52¹ ust. 12 statutu;
 - 12) skreślony

- 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni;
- 14) prawo do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, poprzez zawarcie stosownej umowy;
- 15) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”, z chwilą podpisania ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu;
- 16) prawo żądania przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu zgodnie z ustawą i statutem;
- 17) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o prawo do lokalu o innym przeznaczeniu;
- 18) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej;
- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 20) prawo wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lub sposobu korzystania z lokalu bądź jego części;
- 21) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad tych organów, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy;
- 22) prawo otrzymania odpisu statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi:
 - a) członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa wyżej (oprócz odpisu statutu oraz regulaminów), zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów zgodnie z postanowieniami postępowania wewnątrzspółdzielczego §11;
 - b) Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2002r. Nr 101, poz. 926 z późniejszymi zmianami) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) - zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz. 1503 z późniejszymi zmianami), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

Członek, któremu odmówiono wydania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy;

- c) koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Zarząd w regulaminie;
- 23) prawo do korzystania ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości w zakresie wynikającym z przyjętej strategii remontowej. Pomoc ta może pochodzić:
- a. z wolnych środków innych nieruchomości,
 - b. z funduszu remontowego B,
 - c. lub innych wolnych środków Spółdzielni.

Zasady udzielania tej pomocy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą;

24) skreślony

Korzystanie z powyższych uprawnień nie może naruszać przepisów ustaw, w tym o ochronie danych osobowych, o tajemnicy służbowej i państwowej bądź tajemnicy handlowej.

2. Członek obowiązany jest w szczególności:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów;
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działań;
- 3) skreślony;
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wartość rynkową lokalu.
Obowiązek wniesienia wkładu mieszkaniowego nie powstaje przy ponownym ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego na rzecz osoby, której przysługuje ustawowe roszczenie o ustanowienie takiego prawa. Uznaje się wówczas, że obowiązek ten został spełniony przed datą wygaśnięcia prawa do lokalu. Uzupełnienie niewniesionej przez członka części wkładu mieszkaniowego staje się wymagalne w przypadku złożenia i realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu. Postanowienie to nie dotyczy osób, których roszczenie związane jest z lokalem objętym spłatą kredytu.
- 5) uiszczać w terminie do 15-go każdego miesiąca opłaty za używanie lokalu;
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz wносить środki na fundusz remontowy;
- 7) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - b) z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - c) z tytułu nabycia na własność lub wieczyste użytkowanie gruntów, na których położone są budynki Spółdzielni oraz przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności;
- 8) zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie danych występujących w aktach członkowskich, w szczególności dotyczących zmiany: osoby uprawnionej do lokalu,

adresu do korespondencji, nazwiska, stanu cywilnego, w terminie 14 dni licząc od daty wystąpienia tych zmian, przy czym w przypadku zmiany adresu do korespondencji pod rygorem uznania, że wszelka korespondencja wysłana przez Spółdzielnię na ostatni znany jej adres członka ma moc prawną skutecznie doręczonej;

- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia i jego zabezpieczenie;
- 10) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 11) usuwać szkody wyrządzone przez siebie oraz osoby z nim zamieszkałe we wspólnym gospodarstwie domowym lub będące pod jego opieką, bądź pokrywać koszty ich naprawy w wysokości wskazanej przez Zarząd Spółdzielni. Ponadto uiszczać kary wynikające z regulaminów wewnętrznych Spółdzielni;
- 12) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących wyodrębnienia własności nieruchomości oraz w statucie;
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę i zagrażającą bezpośrednio mieniu lub osobom;
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz pokryć koszty jego sporządzenia;
- 16) udostępnić lokal w celu montażu, wymiany oraz kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- 17) wystąpić do Spółdzielni o zgodę na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu na inne cele niż podane w umowie o ustanowienie prawa;
- 18) zawiadomić niezwłocznie na piśmie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 19) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie sanitarnym i technicznym, w tym dbać o niezakłóconą pracę urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych mających wpływ na prawidłowe naliczenie opłat wnoszonych za dany lokal;
- 20) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom;
- 21) wykonywać inne obowiązki wymienione w statucie Spółdzielni;
- 22) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu obowiązany jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach czy osiedlu oraz poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a także wnosić środki na fundusz remontowy;
- 23) spłaty z tytułu zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości w zakresie wynikającym ze strategii remontowej na warunkach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą;
- 24) każdorazowo uzyskać akceptację Zarządu na realizację prac remontowych w lokalu i przestrzegać przy ich realizacji norm prawa budowlanego;
- 25) pokrywać koszty działania samorządu spółdzielczego;
- 26) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię;
- 27) wnosić opłaty za sporządzenie przez Spółdzielnię kopii i odpisów dokumentów zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Zarząd;
- 28) wskazać opiekuna lokalu w przypadku nieobecności dłuższej niż 3 miesiące;

- 29) wnieść wkład mieszkaniowy lub wartość rynkową lokalu, do którego w ramach przeprowadzonego przetargu członek uzyskał pierwszeństwo do zawarcia umowy;
- 30) opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w terminie 3 miesięcy;
- 31) podpisać w ustalonym terminie akt notarialny dotyczący ustanowienia odrębnej własności lokalu niezwłocznie po otrzymaniu niezbędnych dokumentów ze Spółdzielni.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§11

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpoznaje się sprawy wniesione przez członków oraz inne osoby uprawnione do lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Wnioski skierowane do Spółdzielni powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia, a w sprawach skomplikowanych w ciągu 2 miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Spółdzielnia zawiadamia zainteresowaną osobę.
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony
6. skreślony
7. skreślony
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Zgromadzenia. Członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, może zaskarżyć uchwałę Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Zgromadzenia. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach, sześciotygodniowy termin zaskarżenia uchwały biegnie od daty podjęcia uchwały przez ostatnią część Walnego Zgromadzenia.
9. skreślony
10. skreślony
11. skreślony
12. skreślony

B. Wpisowe, udziały i wkłady

§12

1. skreślony
2. skreślony
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony
6. Po śmierci członka Spółdzielni lub ustaniu osoby prawnej, udziały wypłaca się osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
7. Skreślony
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§13

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota stanowiąca różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a kwotą uzyskanej pomocy ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy.
Na poczet wkładu członka zamieszkującego aktualnie w lokalu zalicza się spłaconą przez niego część kredytu w odpowiednich proporcjach. W rozliczeniu należy uwzględnić spłaty kredytu dokonywane przez członka w poprzednio zajmowanych przez niego lokalach Spółdzielni, do których posiadał prawa.
2. Wkładem budowlanym jest kwota, jaką członek zobowiązany jest wnieść na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności poprzez zawarcie stosownej umowy, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub środków na pokrycie pełnych kosztów budowy lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu i umowy.
4. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi środki na pokrycie kosztów budowy lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu i umową, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
Jeżeli część kosztów została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, to członek ten jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
6. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 3, 4 i 5 rozumie się koszt zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal ustalony wg zasad rozliczania inwestycji obowiązujących w Spółdzielni.
7. Środki wymienione w ust. 5 niniejszego paragrafu mogą być wnoszone w formie zaliczki wpłaconej najpóźniej w dniu zawarcia umowy i rat płaconych w okresie realizacji budynku, w którym zlokalizowane jest mieszkanie.
8. Wysokość wkładu mieszkaniowego oraz środki na pokrycie kosztów budowy lokalu na warunkach odrębnej własności, określa Zarząd w formie przewidzianej w statucie i ustawie. W szczególności ustala w umowie wysokość zaliczki, liczbę i wysokość rat, a także terminy i warunki dokonywania wpłat.
9. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty, o których mowa w ust. 7 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadkobrania na członków rodziny i rodzeństwo, zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową – również wtedy gdy przechodzi na rodzeństwo, zstępnych i wstępnych współmałżonka.
10. W razie zbycia ekspektatywy własności przed datą wniesienia całości środków, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, raty o których mowa w ust. 7 i 8 stają się natychmiast wymagalne.
11. skreślony

a) wkłady na lokale z nowych inwestycji

§ 14

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i kosztów budowy lokali na prawach odrębnej własności.
2. Koszty budowy oraz wkłady mieszkaniowe ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – w oparciu o planowany koszt budowy;
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu realizacji inwestycji i ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów budowy. Rozliczenie to winno nastąpić w terminie wynikającym z ustawy.
3. Przy określaniu wkładu mieszkaniowego i zaliczki na poczet kosztów stosuje się warunki wynikające ze sposobu finansowania inwestycji.

b) wkłady na lokale – używane

§15

1. W wypadku dysponowania przez Spółdzielnię lokalem obciążonym spłatą kredytu, członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo wnosi część wkładu ustaloną na dzień ustania prawa do lokalu zwaloryzowaną do wartości rynkowej obowiązującej w uchwale Zarządu i powiększonej o skutki przetargu oraz przejmuje na siebie obowiązek spłaty długu wynikającego z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek lub inna osoba nabywająca prawo odrębnej własności lokalu od Spółdzielni, wnosi środki w wysokości ustalonej w wyniku przetargu.
3. W przypadku konieczności realizacji działań inwestycyjnych polegających na:
 - 1) adaptacji,
 - 2) przebudowie,
 - 3) rozbudowie,których celem będzie poprawa warunków mieszkaniowych lub dostosowanie do obowiązujących unormowań prawnych, prowadzące do trwałego ulepszenia – unowocześnienia istniejącej nieruchomości, budynku lub lokalu, powodujące zwiększenie ich wartości użytkowej, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo, osoby niebędące członkami posiadające własnościowe prawo do lokalu i właściciele lokali zamieszkali w nieruchomości, w której opisane działania są realizowane, obowiązani są pokryć koszty tych działań przypadające na ich lokale.
Zasady realizacji inwestycji i rozliczenia poniesionych kosztów ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

c) wniesienie wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa - skreślony

§16

skreślony

d) postanowienia końcowe dotyczące wkładów

§17

1. Decyzje w sprawie określenia wysokości wkładu mieszkaniowego oraz kosztu budowy lokalu na odrębną własność podejmuje Zarząd w formie uchwały.
2. Podstawę do ustalenia w/w wartości stanowią odpowiednio:

- 1) dla lokali nowobudowanych uwarunkowania wynikające z § 13, 14, 24¹ niniejszego statutu,
 - 2) dla lokali używanych operat szacunkowy sporządzony w trybie wynikającym z ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem postanowień § 45.
3. Skreślony
4. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego pokrywają zdający lub ich następcy prawni.
5. Wkłady i koszty, o których mowa wyżej, członek bądź osoba uprawniona, jest zobowiązany wnieść w niżej wymienionych terminach:
- 1) przed datą zawarcia umowy, w przypadku przeniesienia własności lokalu lub ustanowienia odrębnej własności,
 - 2) wynikających z umowy o budowę lokalu,
 - 3) przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) po dokonaniu rozliczenia inwestycji opisanej w § 14 i 24¹ statutu.

C. Prawa do lokali mieszkalnych w Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni istnieją niżej wymienione prawa:

- a) spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie i własnościowe),
- b) prawo odrębnej własności,
- c) najem.

a) spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych

§18

Spółdzielnia może ustanawiać:

Spółdzielcze lokatorskie prawo

1. Charakterystyka prawa:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje poprzez zawarcie umowy, mocą której Spółdzielnia, zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie;
- 2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji;
- 3) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Prawo to może być ustanowione wyłącznie w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni;
- 4) spółdzielcze lokatorskie prawo może należeć do jednej osoby albo do małżonków;
- 5) ustanowienie prawa do nowobudowanego lokalu winno być poprzedzone zawarciem umowy o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto umowa powinna zawierać postanowienia zawarte w art. 10 ustawy, a także:

- a) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu,
- b) wskazanie pomieszczeń przynależnych,
- c) określenie terminów oddania lokalu oraz wniesienia wkładu mieszkaniowego,
- d) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Uprawnienia wynikające ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:

- 1) skreślony
- 2) używanie przez czas nieoznaczony lokalu, do którego ustanowiono prawo zgodnie z umową;
- 3) skreślony
- 4) skreślony
- 5) żądanie przeniesienia na członka własności lokalu na warunkach określonych w statucie;
- 6) wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź też jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności;
- 7) z uprawnień wymienionych w p-ku 5) nie mogą korzystać członkowie posiadający to prawo w budynkach wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

3. Przekształcenie prawa:

na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego warunków określonych w § 10 ust. 2 pkt 4, 7, 12 oraz § 21 statutu SSM i postanowień ustawy.

§19

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

1. Charakterystyka prawa:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
W wypadku gdy prawo to przeszło na kilku spadkobierców zasady i tryb postępowania reguluje art. 17⁹ ustawy;
- 2) prawo to jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym. Zbycie wymaga formy aktu notarialnego;
- 3) skreślony
- 4) zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne;
- 5) skreślony
- 6) Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założono oddzielne księgi wieczyste.
- 7) w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat (przekraczającą wysokość 6-cio miesięcznych opłat), o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹, 5 ustawy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego

korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej;

- 8) do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednie przepisy o egzekucji z nieruchomości;
- 9) jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego;
- 10) w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni;
- 11) przez byłego członka, o którym mowa w pkt-cie 10), należy rozumieć członka, któremu członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Uprawnienia wynikające ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu:

- 1) możliwość posiadania praw do nieograniczonej liczby lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa;
- 2) prawo używania przez czas nieoznaczony lokali, do których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo zgodnie z postanowieniami umów;
- 3) żądanie przeniesienia własności na warunkach określonych w ustawie i statucie;
- 4) zbycie prawa do lokalu wraz z prawem do wkładu. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych ze stanem faktycznym jest nieważna;
- 5) wynajmowanie całego lub części lokalu bądź oddanie go w bezpłatne używanie na cele mieszkaniowe bez zgody Spółdzielni;
- 6) wynajmowanie całego lub części lokalu na cele inne niż mieszkaniowe lub oddanie go w bezpłatne używanie za zgodą Spółdzielni i właściwego organu administracji samorządowej;
- 7) możliwość założenia księgi wieczystej i ustanowienia hipoteki;
- 8) możliwość zrzeczenia się praw zgodnie z art. 246 § 1 kodeksu cywilnego.

3. Przekształcenie prawa:

na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu warunków wynikających z § 10 ust. 2 pkt 4, 7,12 oraz § 21 statutu i postanowień ustawy.

§20

Prawo do domu jednorodzinnego w Spółdzielni Mieszkaniowej skreślony

b) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego

§21

1. Charakterystyka prawa:

- 1) odrębna własność lokalu powstaje poprzez zawarcie między spółdzielnią a członkiem na piśmie umowy w formie aktu notarialnego o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i ujawnieniu jej treści w księdze wieczystej;
- 2) przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny, pomieszczenia przynależne oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 3) umowa o odrębną własność może być zawarta w niżej wymienionych przypadkach:
 - a) na pisemne żądanie członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) na pisemne żądanie członka posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) w wyniku realizacji umowy o budowę lokalu mieszkalnego po jej zakończeniu lub na żądanie członka w trakcie realizacji, jeżeli możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu,
 - d) z osobą, która uzyskała prawo pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności w wyniku przetargu lub negocjacji;
- 4) ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa;
- 5) jeżeli prawo to należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych stosuje się odpowiednio postanowienia ustawy.
- 6) jeżeli ustanowienie prawa odrębnej własności jest związane z nowobudowanym lokalem, to ustanowienie prawa musi być poprzedzone zawarciem umowy o budowę lokalu zawartą w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Winna ona zawierać:
 - a) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - b) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie, w tym w szczególności:
 - zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
 - terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - terminu ustanowienia na rzecz strony umowy odrębnej własności lokalu,
 - kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych i kosztów sądowych,

- określać warunki i możliwości rozwiązania umowy o budowę zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 24¹ ust.16 - 22 statutu;
 - 7) z chwilą zawarcia umowy wymienionej w pkt 6 powstaje ekspektatywa własności, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Zbycie ekspektatywy własności staje się skuteczne z chwilą zawarcia umowy zbycia w formie aktu notarialnego;
 - 8) umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa;
 - 9) prawo odrębnej własności lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Zbycie jest skuteczne, jeżeli umowa zbycia jest zawarta w formie aktu notarialnego i dokonano wpisu w księdze wieczystej. Wpis ten ma charakter konstytutywny.
2. Uprawnienia wynikające z prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego:
- 1) możliwość posiadania nieograniczonej ilości lokali na prawie odrębnej własności;
 - 2) posiadacz prawa nie musi być członkiem spółdzielni;
 - 3) możliwość ustanowienia hipoteki, zbycie lub zapis z zachowaniem warunków przewidzianych w ustawie;
 - 4) możliwość zaskarżania do sądu uchwał organów spółdzielni w zakresie dotyczącym tego prawa do lokalu.
3. Warunki ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego:
- 1) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na pisemne żądanie członka może nastąpić po spełnieniu następujących warunków:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego w przypadku działań inwestycyjnych, o których mowa w § 15 ust. 3 statutu,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art.4 ust.1 ustawy,
 - d) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - e) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek wraz z odsetkami, zaciągniętych na sfinansowanie inwestycji lub kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal, zgodnie z treścią zawartych umów,
 - f) pokrycia kosztów określenia wartości rynkowej lokali, zawarcia umowy oraz założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi na warunkach określonych w art.12 ust.4 i 5 ustawy;
 - 2) przekształcenie na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem posiadającego własnościowe prawo do lokalu może nastąpić po spełnieniu następujących warunków:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 17¹⁴ ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego w przypadku działań inwestycyjnych, o których mowa w § 15 ust. 3 statutu,

- c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art.4 ust.1 ustawy,
- d) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek wraz z odsetkami, zaciągniętych na sfinansowanie inwestycji lub kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal, zgodnie z treścią zawartych umów,
- e) pokrycie kosztów zawarcia umowy oraz założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej na warunkach określonych w art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy.

c) najem lokali mieszkalnych

§22

1. Charakterystyka prawa:

- 1) najem powstaje w wyniku zawarcia umowy między członkiem Spółdzielni lub innymi osobami a Spółdzielnią, na warunkach wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących oraz postanowień statutu;
- 2) przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, do których nie ustanowiono innych praw, w tym w szczególności:
 - a) spółdzielczych praw do lokali,
 - b) skreślony
 - c) prawa odrębnej własności lokalu;
- 3) dobór najemców następuje na zasadach określonych w § 28 niniejszego statutu. Najemcą nie może zostać osoba posiadająca prawo do innego lokalu.
- 4) uzyskanie praw najmu jest związane z wniesieniem kaucji zabezpieczającej pokrycie należności Spółdzielni związanych z użytkowaniem lokalu i utrzymaniem we właściwym stanie urządzeń technicznych.

2. Uprawnienia wynikające z najmu:

- 1) można posiadać prawo najmu wyłącznie do jednego lokalu mieszkalnego;
- 2) prawo do korzystania z lokalu w sposób określony w umowie;
- 3) prawo wypowiedzenia umowy na warunkach określonych w umowie;
- 4) prawo pierwszeństwa nabycia lokalu w przypadku wystawienia lokalu na przetarg w okresie trwania najmu;
- 5) prawo wstąpienia w stosunek najmu przez małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, innych osób wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, na warunkach zapisanych w art.691 kodeksu cywilnego.

3. skreślony

D. Prawa do lokali o innym przeznaczeniu

§23

Spółdzielnia może budować oraz nabywać lokale o innym przeznaczeniu, w tym: lokale użytkowe, garaże i ustanawiać do nich:

- a) skreślono
- b) prawo odrębnej własności,
- c) najem.

a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - dotyczy praw istniejących na dzień zmiany ustawy

1. Prawo to powstało w wyniku zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa, w której Spółdzielnia zobowiązała się oddać członkowi lokal

o innym przeznaczeniu do używania, a członek zobowiązał się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie .

2. Pozostałe uregulowania w zakresie tego prawa są tożsame z postanowieniami określonymi w § 19 statutu, dotyczącymi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

b) prawo odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu

1. Powstaje poprzez zawarcie między Spółdzielnią a członkiem umowy na piśmie w formie aktu notarialnego o ustanowienie odrębnej własności lokali i ujawnienie jej w księdze wieczystej.
2. Pozostałe uregulowania w zakresie tego prawa są tożsame z zapisami w § 21 statutu, dotyczącymi prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.

c) najem lokali o innym przeznaczeniu

1. Najem powstaje w wyniku zawarcia umowy między członkiem Spółdzielni lub innymi osobami a Spółdzielnią, na warunkach wynikających z kodeksu cywilnego.
2. Przedmiotem najmu mogą być lokale wymienione w tytule, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, do których nie ustanowiono innych praw.
3. Dobór najemców następuje na zasadach:
 - 1) konkursu ofert ogłaszanego przez Zarząd Spółdzielni:
 - a) ogłoszenie winno być wywieszane w miejscu ogólnodostępnym w siedzibie Spółdzielni oraz zostać skierowane do osób, które złożyły wnioski o zawarcie z nimi umowy o najem lokalu o innym przeznaczeniu,
 - b) Zarząd w drodze decyzji ustala kryteria rozstrzygnięcia konkursu oraz określa zakres dotyczący rodzaju danych niezbędnych do dokonania oceny oraz formy ich udokumentowania.

Pierwszeństwo do zawarcia umowy ma podmiot, który zadeklarował najlepsze warunki.
 - 2) Zarząd Spółdzielni może odstąpić od konkursu lub podjąć decyzję o zagospodarowaniu lokalu z pominięciem tego trybu, jeżeli z wnioskiem zgłosi się najemca lokalu sąsiadującego z przewidzianym do zagospodarowania i z analizy wykonywania umowy zawartej z tym wnioskodawcą wynika, że wnoszą regularne opłaty z tytułu najmu w okresie trwania umowy. W przypadku większej liczby wnioskodawców ubiegających się o najem w celu poprawy funkcjonalności i spełnieniu przez nich kryterium regularnego wnoszenia opłat, najemcę wyłania się w drodze konkursu ograniczonego do wyżej wymienionych wnioskodawców.
4. Korzystanie z prawa do lokali przez najemców, określa umowa zawarta między stronami na piśmie, a w sprawach nieuregulowanych w umowie obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.
5. Dopuszcza się zmianę prawa najmu na prawo odrębnej własności w ramach realizacji umów zawierających zobowiązania do ustanowienia takich praw po spełnieniu warunków w nich określonych.

E. Ustanawianie praw i używanie lokali

§24

1. Przydziały na spółdzielcze prawa do lokali wydane przed dniem wejścia w życie ustawy mają charakter odpowiednio umów zawartych między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie:
 - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Warunkiem skuteczności umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu jest wygaśnięcie wcześniej istniejącego prawa do tego lokalu.
3. Realizacja potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni może następować poprzez:
 - a) budowę lokali,
 - b) nabywanie lokali pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa wcześniej ustanowione,
 - c) zamianę lokali.

§24¹

a) budowa lokali

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację procesu inwestycyjnego.
3. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorczą zatwierdza plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustala koszty budowy poszczególnych lokali, zawierający:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynkach mieszkalnych,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenia na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
 - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (tzw. atrakcyjność),
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
4. Regulamin, o którym mowa w ust. 3 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.
5. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,

- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
6. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 10, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
7. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
8. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie określonym w ustawie.
9. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
10. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
 - 1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
 - 2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
11. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
12. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w ust. 10 statutu, a ponadto:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub pokrycia pełnych kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - 7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.
13. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek Spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub pokrycie pełnych kosztów budowy, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
14. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
15. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 3 pkt 2 i 3 winien zawierać regulamin.
16. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

17. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub pokrycia kosztów budowy,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
18. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
19. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 20% wartość budowy,
 - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
20. Przesłanki przewidziane ust. 19 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
21. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
22. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 1 miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
23. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe w nowowytbudowanych budynkach na zasadach określonych w regulaminach dotyczących kwalifikacji osób uprawnionych do zawarcia umów.

§24²

b) nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni

1. Spółdzielnia może dysponować lokalami, do których wygasły wcześniej ustalone prawa. Odzyskane lokale Spółdzielnia przeznacza w pierwszej kolejności do zbycia w formie ustanowienia odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w ustawie i statucie.
2. skreślony
3. Uchwała Zarządu o przetargu winna zawierać istotne warunki przetargu, a w szczególności ustalić: przedmiot przetargu, jego rodzaj, cenę wywołania, wysokość wadium oraz wysokość postąpienia.
4. Z osobą, która wygrała przetarg i wniosła w całości wylicytowaną kwotę, Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub umowę najmu na czas określony do dnia podpisania aktu notarialnego ustanawiającego prawo odrębnej własności

tego lokalu. Rozwiązanie to stosuje się w przypadku istnienia przeszkód do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

5. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie z wyprzedzeniem minimum 14-dniowym w prasie lokalnej, w siedzibie Spółdzielni, a także na stronie internetowej Spółdzielni.
6. W przypadku dysponowania lokalem wybudowanym z środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, Spółdzielnia przeprowadza przetarg z zachowaniem warunków opisanych w ust. 3 i zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg za ważny.
8. W przypadku braku chętnych do zawarcia umowy po drugim przetargu, Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o zmianie ceny i ogłosić ponowny przetarg. W sytuacji, gdy pomimo zmiany ceny wywołania Spółdzielnia nie dokonała zbycia lokalu, zbycie może nastąpić w drodze negocjacji.
9. Spółdzielnia bez podania przyczyny może unieważnić przetarg lub odstąpić od jego przeprowadzenia.
10. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu reguluje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
11. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
12. W przypadku nie znalezienia nabywcy lokalu w drodze działań opisanych w ust. 8 Zarząd, po dokonaniu analizy rynku najmu lokali może podjąć uchwałę o przejęciu lokalu przez Spółdzielnię i przeznaczeniu go na najem. Wybór najemcy następuje wówczas w trybie i na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§24³

c) zamiana lokali

Zamiana spółdzielczych lokali może występować w formie:

1. zamiany cywilnej – zrealizowanej w drodze umowy notarialnej dotyczącej spółdzielczego własnościowego prawa, prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa odrębnej własności lokalu lub przypadków zamiany lokali o różnych prawach, z których jedno jest prawem majątkowym;
2. zamiany spółdzielczej – mogącej dotyczyć wyłącznie prawa najmu, realizowanej za zgodą Spółdzielni i/lub innych dysponentów praw do lokali.

Zamiana taka może nastąpić poprzez:

- 1) realizację zgodnego wniosku stron zamiany,
- 2) skreślony
- 3) skreślony
3. skreślony

§24⁴

d) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z pominięciem zasad wynikających z §24²

Z pominięciem przetargu Zarząd może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz:

1. osoby, której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy;
2. skreślony

3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony

§24⁵

e) zasady używania lokali

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa ustawa oraz regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z których wyciągi podaje się do wiadomości członków w formie ogłoszeń w miejscach do tego wskazanych.

F. Opłaty za używanie lokali

§25

1. Użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, tego czy posiadają tytułu prawny do lokalu, przeznaczenia lokalu, kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w której znajduje się lokal, wnoszą opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w różnej wysokości. Wysokość tych opłat ustala w drodze uchwały Rada Nadzorcza w oparciu o uchwalone przez ten organ szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale a także przy uwzględnieniu planu gospodarczego.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi podlegają podziałowi na:
 - 1) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:
 - a) służących wszystkim członkom,
 - b) służących budynkowi lub nieruchomości/nieruchomościom.
 - 3) koszty dotyczące części wspólnych nieruchomości,
 - 4) koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
3. W pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są obowiązani uczestniczyć właściciele lokali, osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości, w częściach przypadających na poszczególne lokale, proporcjonalnie do wysokości posiadanych/ przypisanych udziałów.
4. skreślony
5. skreślony
6. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego według planów finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
7. skreślony
8. skreślony
9. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
10. skreślony
11. skreślony
12. skreślony
13. skreślony
14. skreślony

15. Członkowie, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali w ramach opłat za korzystanie z lokalu, uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań wraz z odsetkami od tych kredytów.
16. Najemcy lokali opłacają czynsz oraz opłaty niezależne na podstawie zawartej umowy najmu. Umowa najmu lokalu musi określać wysokość czynszu, opłat niezależnych oraz warunki ich płatności.
17. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych, w terminie określonym w § 26 ust. 1 statutu. Kwota odszkodowania odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. W przypadku, gdy odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od takiej osoby odszkodowania uzupełniającego.
18. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, uprawnione do lokalu zamiennego lub socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
19. skreślony
20. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
21. skreślony
22. skreślony

§26

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub innej osobie do dyspozycji lokalu, do którego ustanowiono prawo w drodze umowy, a ustaje po upływie 21 dni od opróżnienia lokalu przez użytkownika i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 25 Spółdzielnia może naliczać i pobierać odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia.
4. Członek lub inna osoba nie może samodzielnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. Opłaty wnoszone przez osobę zalegającą z opłatami podlegają zaliczeniu w podanej niżej kolejności, z zastrzeżeniem pkt-u 3 na:
 - 1) odsetki,
 - 2) koszty sądowe,
 - 3) pozostałe należności, z tym, że w wypadku wnoszenia opłat w niepełnej wysokości w ostatniej kolejności zarachowuje się wpłatę na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§27

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokali, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

- 1¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody, odbioru ścieków oraz odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w ust. 1, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Postanowienie ust. 1 zdanie 2 stosuje się odpowiednio.
2. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a niebędącej członkiem Spółdzielni. Obowiązek ten nie dotyczy opłat niezależnych od Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. skreślony
5. W przypadku zakwestionowania przez osoby uprawnione zasadności zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 w postępowaniu sądowym, osoby te do czasu prawomocnego zakończenia postępowania ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Za opłaty z tytułu używania lokali solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, a także najemcami lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

F1. Rozliczanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§27¹

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokalowe oraz związane z nimi grunty stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, kulturalnej i oświatowej.
2. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu podjętej na podstawie art. 40 i 42 ustawy.
3. Skreślony
4. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, z wyłączeniem podanych w ust. 6.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki

przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

7. skreślony

G. Wynajmowanie lokali oraz zasady doboru najemców

§28

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni w przypadkach uzasadnionych interesem obu stron, a w szczególności w przypadkach braku chętnych do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności. Spółdzielnia może także wynajmować lokale na czas określony do daty zawarcia umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności lokalu opisanej w § 24² ust. 4 statutu. Najem lokali jest realizowany w oparciu o przepisy ustawy „o ochronie praw lokatorów”.
2. W przypadku wielości ofert, pierwszeństwo w otrzymaniu mieszkania w najem mają członkowie Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
4. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń. Wartość zabezpieczenia i termin wpłaty określa Zarząd.

ROZDZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§29

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wypowiedzenia przez członka posiadającego prawo odrębnej własności lokalu;
 - 2) skreślony
 - 3) skreślony
 - 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania;
 - 5) skreślony
 - 6) w innych przypadkach, przewidzianych w art. 3 ust. 6-9 ustawy.
2. skreślony

§30

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Na prośbę członka okres wypowiedzenia może ulec skróceniu.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Z tym dniem Spółdzielnia skreśla członka z rejestru.

§31

skreślony

§32

skreślony

§33

Skreślony

§ 33¹

skreślony

§34

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.

ROZDZIAŁ V SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§35

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w art. 11 ust. 1¹ - 1⁴ ustawy.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu na zasadach wynikających z ustawy i statutu. Warunkiem wypłaty, o której mowa powyżej, jest opróżnienie lokalu.
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony
6. skreślony
7. skreślony
8. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu i pozostawienia go do dyspozycji Spółdzielni. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
9. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§36

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. skreślony
3. skreślony

§37

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach, o których mowa w ustawie, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim wymienionym w ustawie i statucie.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie podanych wyżej przesłanek zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w ustawie.

§38

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w ustawie.
2. skreślony
3. skreślony

B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

§ 39

Skreślony

§40

Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, następuje na podstawie art. 246 Kodeksu cywilnego w formie zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego. W takim przypadku Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

§41

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§42

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego były członek oraz zamieszkujące z nim osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Opróżnienie lokalu powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego.

C. Wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu

§43 skreślony

D. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i wartości rynkowej prawa do lokalu

§44

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom uprawnionym przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - 1) w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa wyżej, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 13, 14, 21 i 24¹ statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w ustawie i statucie, wraz z kosztami sądowymi, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal;
 - 2) w wypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zwrot wartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej wg wartości rynkowej prawa. Z wartości tej potrąca się niewniesioną część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami;
 - 3) postanowienia wymienione w pkt-cie 2) stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu;
 - 4) przysługująca uprawnionemu kwota wynikająca z pkt-u 1), 2) i 3) nie może być wyższa od tej, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot wpłaconych kwot na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub kosztów budowy.

§45

Rozliczenie z byłym członkiem lub jego spadkobiercami winno być dokonane z tytułu:

1. udziałów - zgodnie z art. 26 ustawy prawo spółdzielcze;

2. wkładu mieszkaniowego - wg zasad określonych w ustawie i statucie, z zastrzeżeniem, że:
 - 1) skreślony
 - 2) koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona,
 - 3) w rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się niespłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, do którego wygasło lokatorskie prawo,
 - 4) przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub jego część, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię;
3. wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa i na warunkach prawnych obowiązujących w tym dniu;
4. z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa.

Roszczenie o zwrot wkładu jest zbywalne i podlega egzekucji.

§46

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, następuje bez prawa do oprocentowania lub odsetek po opróżnieniu lokalu spółdzielczego. Wypłata kwot należnych następuje z tytułu:
 - 1) udziałów – w ciągu jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni;
 - 2) wkładu mieszkaniowego w związku z opróżnieniem lokalu mieszkalnego do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo - po zbyciu tego lokalu przez Spółdzielnię, nie później jednak niż w terminie 14 dni od daty wpłacenia środków na poczet wartości rynkowej lokalu przez osobę obejmującą lokal w wyniku przetargu;
 - 3) równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w terminie określonym w pkt-cie 2 ust. 1 niniejszego paragrafu.
 - 4) skreślony
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności przed terminami wymienionymi w ust 1.

ROZDZIAŁ VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§47

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia i posiedzeń Rady Nadzorczej oraz sposób i warunki podejmowania przez te organy uchwał określa statut.

§47¹

1. W skład organów Spółdzielni mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

§ 47²

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 47 ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni mogą wchodzić kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 47³

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.

A. Walne Zgromadzenie

§48

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie spółdzielni małoletni, a także będący osobami ubezwłasnowolnionymi, są reprezentowani na Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów, kuratorów, przedstawicieli ustawowych, z zastrzeżeniem, że osoby te nie mogą być wybierane jako członkowie Rady Nadzorczej.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Każdy członek Spółdzielni w głosowaniu dysponuje jednym głosem bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 49

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
2. Decyzję w sprawie odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć i brać udział w głosowaniu tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
4. Do Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach stosuje się odpowiednie postanowienia statutu i ustawy o Walnym Zgromadzeniu.

§50

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu - dla każdego członka odrębnie,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
4. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
5. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni oraz postawienia Spółdzielni w stan upadłości,
8. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
10. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej,
11. skreślony
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
14. wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
15. wyznaczenie likwidatorów Spółdzielni,
16. uchwalanie komu i na jaki cel nastąpi przekazanie majątku pozostałego po likwidacji Spółdzielni,
17. uchwalanie liczby członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

§51

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni;
 - a) żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, podpisane przez uprawnioną liczbę wnioskodawców. Przy każdym z wnioskodawców winno być czytelnie określone imię, nazwisko i numer członkowski,
 - b) uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia zobowiązani są do złożenia projektów uchwał dotyczących celów wymienionych w żądaniu najpóźniej na 15 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Zgłoszenie projektu uchwały winno także zawierać: imiona, nazwiska, numery członkowskie zgłaszających,
 - c) Walne Zgromadzenie w wypadku określonym w ust. 3 pkt 2) ppkt a) powinno być zwołane w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§52

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części wszyscy członkowie powinni być zawiadomieni indywidualnie na piśmie, a także poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię, w których lokale mieszkalne posiadają członkowie oraz poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej, na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Za doręczenie zawiadomienia na piśmie uważa się złożenie zawiadomienia w indywidualnej skrzynce euro, przynależnej dla danego członka Spółdzielni, a w przypadku wskazania przez niego innego adresu do korespondencji - wysłanie zawiadomienia listem na ostatni znany Spółdzielni adres.
2. Zawiadomienie powinno zawierać także informacje o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej 16 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o prawie zgłaszania w formie wniosków kandydatów, w terminie do 15 dnia przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Wniosek winien zawierać imię, nazwisko, numer członkowski kandydata lub adres lokalu, do którego posiada prawo, charakterystykę kandydata, być poparty przez co najmniej 20 członków Spółdzielni.

Do wniosku o umieszczenie kandydata na członka Rady Nadzorczej na liście wyborczej powinny być załączone następujące dokumenty:

- 1) pisemna zgoda osoby zgłaszanej na kandydowanie do Rady Nadzorczej,
- 2) oświadczenie o niekaralności kandydata,
- 3) oświadczenie, że kandydat ani osoba pozostająca z nim w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia w linii bocznej nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni oraz, że

- kandydat nie pozostaje w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu, a także, że nie posiada zobowiązań wobec Spółdzielni,
- 4) wniosek winien zawierać także dane członków zgłaszających kandydata na członka Rady Nadzorczej: imię, nazwisko, numer członkowski lub adres lokalu, do którego posiada prawo.
 - 5) Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów i przekazuje ją do Komisji Mandatowo-Wyborczej Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części.
5. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, listę kandydatów na ten zjazd przygotowuje Rada Nadzorcza w porozumieniu z Zarządem i w formie projektu uchwały przedstawia Walnemu Zgromadzeniu.
6. skreślony
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w lokalu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w wyżej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
9. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
12. Wszystkie wnioski wnoszone przez członków Spółdzielni dotyczące: zwołań Walnego Zgromadzenia, umieszczenia na liście kandydatów na członków Rady Nadzorczej, projektów uchwał oraz zgłaszanych do nich poprawek należy składać wyłącznie na piśmie w siedzibie Spółdzielni na dziennik podawczy w terminach wskazanych w statucie.

§52¹

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 52 statutu.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych jego częściach z wyłączeniem ust. 7.
4. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu wszystkim uprawnionym uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu.

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była objęta porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 52 statutu oraz poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Za uczestniczących uważa się głosujących nad tą uchwałą.
- 5¹. W przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach, Zarząd zobowiązany jest do:
 - 1) dokonania czynności technicznych ustalających łączne wyniki głosowania nad każdą z uchwał w oparciu o protokoły Komisji Uchwał i Wniosków z każdej części Walnego Zgromadzenia zawierające wyniki głosowania danej uchwały,
 - 2) podania do wiadomości w formie ogłoszenia członkom Spółdzielni rezultatów głosowania,
 - 3) podania do wiadomości w formie ogłoszenia członkom Spółdzielni treści podjętych uchwał.Czynności te Zarząd zobowiązany jest wykonać w terminie 14 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
6. Warunek, o którym mowa w ust. 4 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, jeżeli udokumentowano zachowanie procedur związanych z jego prawidłowym zwołaniem lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
7. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały, w tym także uchwałę dotyczącą zbycia nieruchomości, zwykłą większością głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) dla podjęcia uchwały o zmianie statutu – 2/3 głosów,
 - 2) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - 3) dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
 - 4) dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.Do skutecznego podjęcia uchwały w sprawach zbycia nieruchomości oraz w sprawach wymienionych w niniejszym ustępie w pkt 1) – 4) konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/100 ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej.
9. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu.
10. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania.
11. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
12. Członek Spółdzielni oraz Zarząd mogą zaskarżyć do sądu każdą uchwałę sprzeczną z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni, albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.

§53

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny uprawniony członek Rady Nadzorczej.

2. Otwierający obrady przeprowadza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, w skład którego winni wchodzić: przewodniczący jego zastępca i sekretarz.
3. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
4. Po przeprowadzeniu wyboru prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie wybranemu przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
5. Do zadań prezydium należy prowadzenie obrad, ogłaszanie wyników głosowań jawnych, prowadzenie listy osób zgłaszających się do zabierania głosu, komunikowanie się z komisjami, nadzór nad prowadzeniem listy obecności.

§ 53¹

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może jednak skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swych obrad.

§ 53²

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje:
 - 1) Mandatową lub Mandatowo-Wyborczą – w składzie nie mniejszym niż 3 osoby,
 - 2) Uchwał i Wniosków – w składzie nie mniejszym niż 3 osoby,
 - 3) Skrutacyjną- w składzie nie mniejszym niż 3 osoby.
2. Walne Zgromadzenie lub jego część może wybrać także inne komisje określając ich skład i zadania.
3. W skład komisji mogą wchodzić członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele osób prawnych.
4. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Ustalenia komisji zapadają większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu zdanie odrębne z obowiązkiem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia. Komisja ze swej działalności spisuje protokół, który podpisują wszyscy członkowie, a przewodniczący komisji składa sprawozdanie Zgromadzeniu.
Protokoły przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 53³

1. Do zadań Komisji Mandatowej lub Mandatowo-Wyborczej należy:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia lub jego części oraz zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - 2) ustalenie i aktualizowanie (na podstawie listy obecności) stanu członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego części oraz liczby złożonych pełnomocnictw,
 - 3) badanie ważności pełnomocnictw i odczytanie ich listy,
 - 4) sprawdzenie, czy kandydaci na członków Rady Nadzorczej spełnili wymogi określone w § 52 statutu,
 - 5) prezentowanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej lub kandydatów na delegatów na zjazd Związku, Kongres Spółdzielczości,
 - 6) obliczenie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
 - 7) ogłaszanie wyników głosowań jawnych.
2. Do zadań Komisji Uchwał i Wniosków należy:
 - 1) prezentowanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia lub jego części,
 - 2) przyjmowanie wniosków zgłaszanych przez członków w trakcie obrad w formie pisemnej, ich uporządkowanie, przedstawienie zebranym oraz wpisanie do protokołu.

3. Do zadań Komisji Skrutacyjnej należy:
 - 1) przygotowanie kart do głosowania,
 - 2) przeprowadzenie głosowania z weryfikacją mandatów,
 - 3) obliczenie wyników głosowań tajnych, wykonanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania oraz przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu odpowiedniego w tej sprawie sprawozdania. W przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach obowiązują procedury opisane w § 54 statutu.

§ 53⁴

1. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części referuje Zarząd Spółdzielni lub inna osoba przez niego upoważniona.
2. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń. Na zarządzenie przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
3. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawiciele Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos mogą zabierać poza kolejnością.
4. Walne Zgromadzenie lub jego część może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
5. Przewodniczący obrad może zarządzić określenie czasu pojedynczego wystąpienia w dyskusji.
6. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia może odebrać mu głos.
7. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już wystąpiła.
8. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) zakończenia dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu wystąpień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań np. ponowne przeliczenie głosów, itp.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
10. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
11. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia, nazwiska oraz numeru członkowskiego wnioskodawcy na ręce przewodniczącego Komisji Uchwał i Wniosków.
12. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może zarządzić zgłaszanie wniosków do Komisji Uchwał i Wniosków w ustalonym czasie.

§ 53⁵

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad i wysłuchaniu odpowiedzi referenta, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały.

2. Komisja Uchwał i Wniosków przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszone do nich w trybie § 52 poprawki.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności „najdalej idące”, a następnie projekty uchwał wraz z przyjętymi poprawkami. Poprawką „najdalej idącą” jest taka poprawka, której przegłosowanie przesądza celowość głosowania pozostałych.
- 3¹. W przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach w pierwszej kolejności poddaje się pod głosowanie projekt uchwały, a następnie projekty uchwał stanowiące poprawki.
4. Każda uchwała Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia, tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta oraz rezultat głosowania. Jeżeli Walne Zgromadzenie obraduje w częściach, każda cząstkowa uchwała winna mieć także określone, na której części Walnego Zgromadzenia została podjęta.

§ 53⁶

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników do Komisji Uchwał i Wniosków. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 54

1. Przystępując do wyborów do organów Spółdzielni, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części wzywa przewodniczącego Komisji Mandatowo-Wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 52 ust. 4 statutu.
2. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej winni uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części, przed głosowaniem dokonać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem predyspozycji do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.
Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą być członkami Komisji Skrutacyjnej.
4. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej wraz z podziałem na osiedla bądź części Walnego Zgromadzenia.
Karta do głosowania powinna:
 - 1) posiadać w nagłówku pieczęć podłużną Spółdzielni,
 - 2) być oznaczona datą Walnego Zgromadzenia lub jego części,
 - 3) posiadać pieczęć okrągłą Spółdzielni,
 - 4) być podpisana przez przewodniczącego i sekretarza Komisji Skrutacyjnej.
5. Głosowanie odbywa się poprzez postawienie znaku „X” na karcie do głosowania obok takiej bądź mniejszej liczby nazwisk, jaka odpowiada parytetom wyboru wyliczonym zgodnie z § 59 ust. 3 statutu oraz poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjnej. W przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach, odbywa się to w obecności notariusza.
6. skreślony
7. Głos jest nieważny, jeżeli:

- 1) karta zawiera większą liczbę nazwisk niż lista przedstawiona przez Komisję Mandatowo-Wyborczą,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) postawiono znak „X” na karcie do głosowania obok większej liczby nazwisk niż wynosi liczba miejsc przewidzianych w Radzie Nadzorczej,
 - 4) postawiono znak „X” na karcie do głosowania obok większej liczby nazwisk, niż wynika to z parytetów wyboru,
 - 4) jest uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
- 8¹. W przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach, oddane przez członków w trakcie głosowania karty do głosowania zabezpiecza notariusz przyjmując je od Komisji Skrutacyjnej do depozytu, po wcześniejszym przeliczeniu przez komisję w obecności notariusza ilości kart i umieszczeniu ich wraz z protokołem Komisji Skrutacyjnej w zamkniętej, podpisanej przez komisję i opieczetowanej kopercie. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Zarząd w obecności notariusza, który sporządza protokół z przebiegu tej czynności co do każdej części Walnego Zgromadzenia oraz protokół z obliczenia przez Zarząd łącznych wyników głosowania. Tryb postępowania w tej sprawie jest tożsamy, jak w § 52¹ ust. 5¹ statutu, z zachowaniem warunku obecności przy tych czynnościach notariusza.
9. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów, licząc łączne wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia z zachowaniem warunków określonych w § 54 ust. 5 statutu.
10. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, w przypadku Walnego Zgromadzenia przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach, notariusz przeprowadza losowanie na nieobsadzone mandaty.

§55

skreślony

§56

1. Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia podpisują przewodniczący i sekretarz Komisji Uchwał i Wniosków, natomiast podjęte uchwały przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się niezwłocznie protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
3. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.
4. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.
6. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu winni być uprzedzeni.

B. Rada Nadzorcza

§57

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu obowiązujących przepisów w zakresie ochrony danych osobowych, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

§58

1. Rada Nadzorcza składa się z od 12 do 15 członków. Liczba członków Rady Nadzorczej określana jest w uchwale Walnego Zgromadzenia, podejmowanej w roku poprzedzającym wybory do tego organu.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, pełnomocnik osoby prawnej.
3. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w kwocie 600,00 zł brutto.
6. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w kwocie 1.200,00 zł brutto, a członkowie prezydium i przewodniczący komisji otrzymują za udział w posiedzeniach wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w kwocie 900,00 zł brutto.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 i 6 wypłacane jest bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu. Za nieobecność na posiedzeniach prezydium czy komisji potrąca się po 1/5 przysługującego ryczału.
8. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie plenarne organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 i 6 członkom organu nie przysługuje.
9. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 i 6, obowiązuje na dzień wejścia w życie nowelizacji statutu i będzie ulegać zmianie w okresach rocznych, przyjmując za podstawę roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflację), ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny. W przypadku deflacji wynagrodzenie nie ulegnie zmianie.

§59

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie zgodnie z parytetami wyboru, ustalonymi stosownie do zasad określonych w niniejszym paragrafie.
2. Parytety wyboru ustala się biorąc pod uwagę stan członków Spółdzielni ogółem określony na koniec roku kalendarzowego poprzedzającego rok dokonywania wyborów członków do Rady Nadzorczej.
3. Podział mandatów jest zależny od liczby członków Rady Nadzorczej wynikającej z uchwały Walnego Zgromadzenia i ustalany proporcjonalnie do ilości członków Spółdzielni zaliczanych do wymienionych poniżej grup:
 - grupa I obejmuje osiedle Polna-Północ
 - grupa II obejmuje osiedle Jaworowe i Centrum
 - grupa III obejmuje osiedle Kasztanowe i Klonowe I

- grupa IV obejmuje osiedle Klonowe II i Za Szpitalem
- grupa V obejmuje osiedle Dziewiarz, osiedla w Warcie, Błazkach, Szadku oraz członków oczekujących.

Podział mandatów ustala się odrębnie dla każdej grupy z uwzględnieniem liczby członków uprawnionych do jednego mandatu w Radzie Nadzorczej w skali Spółdzielni (liczba członków Spółdzielni ogółem podzielona przez liczbę mandatów w Radzie Nadzorczej wynikającą z uchwały Walnego Zgromadzenia) według poniższego wzoru:

$$B_n = \frac{A_n}{X}$$

gdzie:

B_n – liczba mandatów w Radzie Nadzorczej obliczona dla danej grupy.

A_n – liczba członków Spółdzielni w danej grupie

X – liczba członków Spółdzielni uprawniona do jednego mandatu w Radzie Nadzorczej ustalona w skali Spółdzielni.

§60

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:

1. odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru;
2. zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej;
3. ustania członkostwa w Spółdzielni;
4. zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

§61

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca kadencji Rady Nadzorczej wchodzi kandydat, który uzyskał największą ilość głosów w ostatnich wyborach, zgodnie z parytetami wyboru.
2. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40% liczby mandatów i nie nastąpi wskazane powyżej samouzupełnienie członków Rady Nadzorczej, Zarząd na najbliższym Walnym Zgromadzeniu powinien umieścić w porządku obrad punkt dotyczący uzupełnienia składu Rady Nadzorczej, zgodnie z parytetami wyboru.

§62

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, a także wybieranie biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich;
 - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych);
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością;
- 10) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów;
- 11) uchwalanie zasad:
 - a) rozliczania kosztów poniesionych na adaptację, przebudowę i rozbudowę budynków;
 - b) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - c) finansowania budowy lokali;
- 12) uchwalanie regulaminów:
 - a) używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - b) pracy zarządu,
 - c) rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do budynku,
 - d) rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - e) skreślony
 - f) skreślony
 - g) gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - h) funduszu samopomocy członkowskiej,
 - i) tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym,
 - j) tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego Spółdzielni,
 - k) skreślony
 - l) przetargów na lokale,
 - m) zasad zawierania umów o ustanowienie lokatorskiego prawa bądź najmu do lokali wybudowanych przy udziale Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - n) określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - o) udostępniania niektórych dokumentów członkom Spółdzielni;
 - p) Spółdzielczego Domu Kultury,
 - q) komisji Rady Nadzorczej,
 - r) członkostwa w Spółdzielni,
 - s) kwalifikacji osób uprawnionych do zawarcia umów;
- 13) ustalanie wysokości opłat za używanie lokali;
- 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu;
- 15) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 16) skreślony
- 17) skreślony
- 18) skreślony
- 19) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- 20) dokonywanie czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w przypadku, gdy Zarząd jest jednoosobowy;
- 21) składanie wniosków o uruchomienie procedury wynikającej z art. 17¹⁰ ustawy (licytacja prawa);

- 22) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności oraz wnioski z przeprowadzonych lustracji Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim przypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§63

1. Pierwsze posiedzenie nowowybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, a w przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach - Zarząd, w terminie dwóch tygodni od zakończenia obrad, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na dwa miesiące. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia złożenia wniosku.

§64

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępcy i sekretarz.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie prac Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe. W skład komisji mogą być również powołane inne osoby spoza członków Rady – np. eksperci z danego zakresu tematycznego.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji, działań ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Komisje Rady składają się z minimum 3 osób. Przewodniczącymi komisji wybiera Rada Nadzorcza, a komisja może wybrać ze swego grona: zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
6. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, prezydium i komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.
7. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej jej członkowie i Zarząd są powiadamiani pisemnie na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia.
8. W posiedzeniach Rady obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady powinni usprawiedliwić swoją nieobecność.

§65

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady lub jego zastępca. Otwierając posiedzenie prowadzący powinien stwierdzić prawidłowość zwołania zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.
2. Na posiedzeniu, przed zatwierdzeniem porządku obrad każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić przewodniczącemu umotywowany wniosek o zmianę kolejności

- rozpatrywania spraw lub zdjęcie z porządku obrad danej sprawy a także wniosek o uzupełnienie porządku obrad o sprawy nie wymagające podejmowania uchwał.
3. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu lub wskazanych przez Zarząd osób, opinii właściwych komisji Rady lub rzeczoznawców, przewodniczący otwiera dyskusję udzielając głosu uczestnikom posiedzenia w kolejności zgłaszania się. Członkom Zarządu przewodniczący Rady udziela głosu poza kolejnością. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
 4. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
 5. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić przewodniczącemu Rady wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.
 6. Wnioski i oświadczenia mogą być zgłaszane ustnie, natomiast do protokołu potwierdza się je w formie pisemnej.
 7. Gdy temat obrad wymaga podjęcia uchwały, przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
 8. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy członków Rady.
 9. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w sposób określony w § 64 ust. 7.
 10. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów. W przypadku równej ilości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Rady.
 11. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Zarządu.
 12. Członek Rady Nadzorczej nie może uczestniczyć w głosowaniu nad uchwałą w sprawie go dotyczącej.
 13. Z obrad Rady Nadzorczej spisuje się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego zebrania i sekretarza Rady.
 14. Uchwały Rady Nadzorczej podpisuje przewodniczący Rady lub jego zastępca oraz sekretarz. Pozostałą korespondencję może podpisać jeden z członków prezydium.
 15. skreślony
 16. Protokoły z posiedzeń przechowuje Zarząd.

§66

1. Posiedzenia komisji zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności zastępca. W uzasadnionych przypadkach posiedzenia zwołuje przewodniczący Rady.
2. O posiedzeniach komisji Zarząd i jej członkowie powinni być zawiadomieni co najmniej 3 dni przed terminem posiedzenia.
3. Posiedzenia komisji prowadzi jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca.
4. Komisje stałe działają zgodnie z planami pracy zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą. Rada może zlecić do rozpatrzenia komisji sprawy nieobjęte jej planem pracy.
5. Wypracowane stanowisko komisji ma charakter opinii i jest podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.
6. Sprawozdania i wnioski przewodniczący komisji /z-cy/ przedkładają w formie pisemnej do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej.
7. Komisje Rady Nadzorczej współpracują ze sobą i w miarę potrzeby odbywają wspólne spotkania.

C. Zarząd

§67

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z od jednej do trzech osób, wybranych spośród członków Spółdzielni, w tym Prezesa i członków Zarządu, jeżeli zarząd jest wieloosobowy.
- 2¹. Prezes Zarządu wybierany jest stosownie do postanowień §62 ust. 1 pkt 14 statutu przez Radę Nadzorczą lub wyłaniany przez ten organ w drodze konkursu spośród kandydatów odpowiadającym następującym kwalifikacjom:
 - a) wykształcenie wyższe, preferowane prawnicze, ekonomiczne;
 - b) posiadanie uprawnień zarządcy nieruchomości;
 - c) co najmniej pięcioletni staż pracy na stanowiskach kierowniczych w spółdzielni mieszkaniowej, z dopuszczeniem możliwości pięcioletniego stażu pracy na stanowiskach kierowniczych w innych zakładach pracy dla pozostałych członków Zarządu;
 - d) nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za przestępstwa skarbowe oraz za inne przestępstwa mające znaczenie ze względu na pełnioną funkcję.
- 2². Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorczą na wniosek Prezesa Zarządu spośród kandydatów odpowiadającym kryteriom określonym w ust. 2¹ paragrafu.
- 2³. Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Prezes Zarządu – Dyrektor Spółdzielni, który jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.
4. Rada Nadzorczą może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§68

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz uchwał o wyodrębnienie własności lokalu, zawieranie umów o odrębną własność, o przekształcenie prawa z lokatorskiego w odrębną własność, umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i lokali o innym przeznaczeniu;
 - 2) skreślony
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu i zawieranie umów w sprawie badania sprawozdań finansowych;
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia lub jego części;
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
 - 9) udzielanie pełnomocnictw;

- 10) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
 - 11) podejmowanie decyzji w sprawach wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 12) prowadzenie konsultacji z mieszkańcami nieruchomości w sprawach dla nich istotnych.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom.

§69

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Funkcjonowanie, tryb pracy Zarządu, wykaz spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych Zarządu, podział czynności pomiędzy członków Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony
6. skreślony
7. skreślony
8. skreślony
9. skreślony
10. skreślony
11. skreślony
12. skreślony
13. skreślony
14. skreślony
15. skreślony
16. skreślony
17. skreślony
18. skreślony
19. skreślony
20. skreślony
21. skreślony
22. skreślony
23. skreślony

§70

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i pełnomocnik.
- 1¹. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą Zarządu jednoosobowego, który oświadczenia woli składa jednoosobowo.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§71

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzednio wyrażonej zgody Rady Nadzorczej.

§72

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu są obowiązani do przestrzegania postanowień zawartych w art. 56-58 oraz art. 267c, 267d ustawy prawo spółdzielcze.

D. Zebrania Grup Członkowskich - **skreślony**

§73

skreślony

§74

skreślony

§75

Skreślony

E. Rady Osiedli Spółdzielczych – **skreślony**

§76

skreślony

§77

skreślony

§78

Skreślony

ROZDZIAŁ VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§79

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w ramach zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie strategii w zakresie gospodarki i remontów, i wynikających z nich rocznych planów gospodarczo – finansowych na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytem bankowym i innymi środkami finansowymi. Wysokość kredytu nie może przekroczyć najwyższej sumy zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Spółdzielnia może także udzielać zwrotnej pomocy finansowej na realizację zadań wynikających ze strategii, z niżej określonych źródeł:
 - 1) wolnych środków funduszu zasobowego,
 - 2) funduszu remontowego.Zasady ich udzielania i zwrotu określa Rada Nadzorcza.
3. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do

lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swym majątkiem.
5. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.
6. Spółdzielnia raz na trzy lata podlega badaniu lustracyjnemu pod względem legalności, gospodarności i rzetelności jej działania. Lustrację wykonuje Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
7. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby – w regulaminie szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w ramach przepisów prawa i postanowień statutu.

§80

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i statucie.
Fundusz remontowy Spółdzielni składa się z dwóch części różniących się źródłami zasilania, przeznaczeniem środków oraz podmiotami uprawnionymi do dysponowania nimi:
 - a) część A - tworzona w ramach jednostek rozliczeniowych, przeznaczona na finansowanie remontów w jednostce rozliczeniowej, spłatę zobowiązań kredytowych, pożyczek gwarantowanych lub udzielanych z części „B”,
 - b) część B - tworzona w skali całej Spółdzielni przeznaczona na gwarancje kredytowe lub zabezpieczenie finansowania programów i zadań remontowych, których koszty przekraczają zdolność akumulacji danej jednostki rozliczeniowej,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów,
 - 3) fundusz samopomocy członkowskiej,
 - 4) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 5) fundusz zasobów mieszkaniowych.
3. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze, o ile ich tworzenie nie jest zabronione przepisami prawa.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami:
 - 1) wkładów mieszkaniowych i budowlanych, remontowym, samopomocy członkowskiej, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą,

- 2) zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.
5. Szczegółowe zasady ustalania kosztów i ich rozliczeń w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ustala Rada Nadzorcza.
6. Pozostałe fundusze – sposób ich tworzenia i gospodarowania nimi zawierają „Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni” uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§81

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, polegającą w szczególności na:
 - 1) wynajmowaniu pawilonów handlowo-usługowych,
 - 2) dzierżawie niezabudowanych gruntów będących własnością Spółdzielni lub w jej wieczystym użytkowaniu,
 - 3) operacjach finansowych,
 - 4) wynajmie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu nieobciążonych spółdzielczymi prawami, zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych,
 - 5) zarządzaniu nieruchomościami niestanowiącymi własności Spółdzielni lub jej członków – na podstawie zawartych umów.
2. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§82

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni, w następującej kolejności:
 - 1) funduszu udziałowego,
 - 2) funduszu remontowego.
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§83

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz zasadach prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw i właściwych przepisów.
2. Składki Spółdzielni na wykonywanie zadań Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej obciążają koszty jej działalności.

ROZDZIAŁ VIII LUSTRACJA

§84

Spółdzielnia obowiązana jest poddać się lustracji przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie budowy budynków mieszkalnych i rozliczaniu kosztów budowy tych budynków, a także w okresie likwidacji, co roku.

Poddanie się lustracji następuje na zasadach określonych w art. 91 ustawy prawo spółdzielcze z uwzględnieniem postanowień § 79 ust. 6 statutu.

§85

Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

ROZDZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§86

skreślony

§86¹

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw nabytych do dnia jego uchwalenia. Do istniejących w dniu wejścia w życie nowelizacji ustawy z dnia 14.06.2007 r. do spółdzielczych własnościowych praw do lokali stosuje się odpowiednio przepisy ustawy.
2. skreślony
3. skreślony
4. skreślony
5. Postanowienia niniejszego statutu wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym. Mają one zastosowanie do spraw wszczętych i nie rozstrzygniętych na dzień uchwalenia statutu oraz do spraw wszczynanych po tym dniu.

§87

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze oraz innych ustaw i właściwych przepisów.

§88

Zmiany całości statutu lub jego części uchwalone przez Walne Zgromadzenie podlegają zgłoszeniu w Krajowym Rejestrze Sądowym i obowiązują wszystkich członków Spółdzielni od daty rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.